

**Fredersdorf-Vogelsdorf**

# "Családi idill: Álomház kerttel, terasszal és ideális közlekedési kapcsolatokkal"

**VP azonosító: 25138020**



**VÉTELÁR: 550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 596 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Áttekintés

VP azonosító	25138020	Vételár	550.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 120 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2002	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 88 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	145.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Az ingatlan



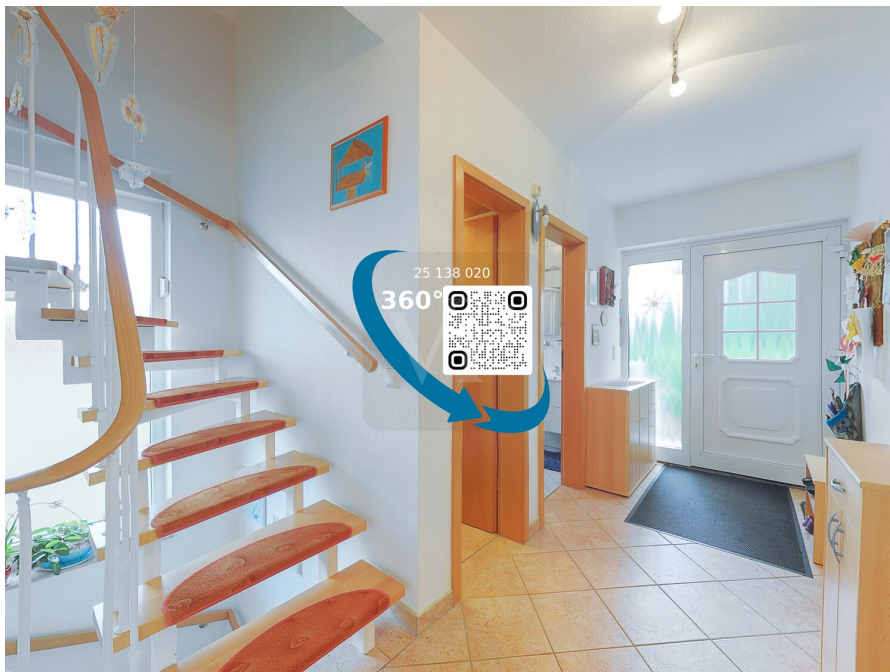
VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

## Az ingatlan



**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
MAY 20 2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
02.03.2024

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Professionalle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung 4,9  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



**VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 2002-ben épült családi ház körülbelül 120 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, harmonikus otthont biztosítva az egész család számára. A modern lakhatási kényelmet ötvözi a barátságos, meleg hangulattal és a jól megtervezett alaprajzzal. A földszinten egy hangulatos szoba található, amely ideális dolgozószobaként vagy vendégszobaként, valamint egy tágas nappali, amely pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A különálló konyha, közvetlen hozzáféréssel a napsütötte teraszhoz, bőséges helyet kínál a kulináris tevékenységekhez, míg egy praktikus tárolóhelyiség tartja rendben a dolgokat. Az ízlésesen berendezett fürdőszoba minden szükséges felszereléssel kiegészíti a földszintet. Az emeleten további három szoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, gyerekszobaként vagy hobbiszobaként. A nagyméretű, zuhanyzós és kádás fürdőszoba biztosítja a kényelmet és a pihenést egy hosszú nap után. Az elektromos napellenzovel ellátott terasz a szabadban való időtöltésre csábít, a körülbelül 596 m<sup>2</sup>-es telek pedig kertet, játszóteret vagy szabadidős tevékenységeket kínál. A ház fénypontja a futótt pince, amely további tárolóhelyet vagy hobbihelyet kínál. A házhoz garázs is tartozik, amely kényelmes parkolást biztosít közvetlenül a ház mellett. A redonyök, némelyik elektromosan működtetett, privát szférát, biztonságot és kényelmet biztosítanak. Ezenkívül a házban már van egy modern optikai kábeles kapcsolat, amely gyors és stabil internetkapcsolatot biztosít – ideális otthoni munkavégzéshez, streameléshez vagy a digitálisan összekapcsolt családok mindennapjaihoz. A ház elhelyezkedése különösen vonzóvá teszi: a 949-es buszmegálló mindössze négy perc sétára található, az S5 S-Bahn állomás (Fredersdorf - Westkreuz) pedig körülbelül 2 km-re található. Ez a kapcsolat különösen vonzóvá teszi a helyszínt fiatalok és idosek számára egyaránt. Az S5-ös autópályán körülbelül 30 perc alatt elérhető Berlin központja, autóval pedig mindössze öt perc alatt elérhető az A10-es autópálya. Ugyanakkor az ingatlan egy csendes utcában található, távol a forgalom zajától. Itt élvezheti az élet

nyugodt pillanatait – távol a városi élet stresszétől és nyüzsgésétől. Ez a családi ház több mint egy ingatlan – ez egy otthon, ahol a családi pillanatok meg lehet élni, és a mindennapi gondokat kívül lehet hagyni.

**VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Részletes felszereltség

- Teppich in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bädern
- Rollläden
- Garage mit Abstellraum
- Terrasse
- elektr. Markise

**VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Minden a helyszínről

Fredersdorf ist eine idyllische Gemeinde am Rande von Berlin, die sich durch ihre naturnahe Lage und die gute Anbindung an die Hauptstadt auszeichnet. Umgeben von grünen Wäldern und Feldern bietet Fredersdorf eine erholsame Atmosphäre und ist gleichzeitig nur eine kurze Fahrt von der pulsierenden Metropole entfernt.

Mit einer Bushaltestelle und einer S-Bahn-Station in der Nähe ist die Mobilität hier optimal gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar und nur wenige Minuten entfernt. Fredersdorf vereint somit die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Großstadt und bietet seinen Bewohnern ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld.

**VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 145.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

**VP azonosító: 25138020 - 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)